



**GEMEINDE HIRSCHBERG**

**BEBAUUNGSPLAN  
„STERZWINKEL I, 1. ÄNDERUNG“**

**BEGRÜNDUNG**

Teil A – Planungsbericht

Teil B - Umweltbericht

Fassung vom 26.06.2018

**MVV Regioplan**

---

<b>Projektleitung:</b>	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
<b>Projektbearbeitung:</b>	Dipl.-Ing. (FH) Lena Foltin
<b>Projektzeichnung:</b>	Horst Schulzki
<b>Projekt-Nr.:</b>	KEP 695/19a

---

MVV Regioplan GmbH  
Besselstraße 14/16  
68219 Mannheim  
Tel. 0621 / 87675-0  
Fax 0621 / 87675-99  
email [info@regioplan.com](mailto:info@regioplan.com)

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>Teil A - Planungsbericht</b>	<b>4</b>
<b>1 Anlass und Ziel der 1. Bebauungsplanänderung</b>	<b>4</b>
<b>2 Änderungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>3 Planungsvorgaben</b>	<b>5</b>
3.1 Rechtliche Rahmenbedingungen	5
3.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan	5
<b>4 Planinhalte der Bebauungsplanänderung</b>	<b>6</b>
4.1 Auswirkungs- und Sensitivitätsanalyse Nahversorgungsvorhaben (bulwiengesa 2017, s. Anlage)	6
4.2 Verkehrstechnische Untersuchung	7
4.3 Begründung der geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen	7
4.4 Begründung der geänderten örtlichen Bauvorschriften	8
<b>5 Flächenbilanz der Bebauungsplanänderung</b>	<b>9</b>
<b>Teil B – Umweltbericht</b>	<b>10</b>
<b>1 Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>10</b>
<b>2 Inhalte der Bebauungsplanänderung</b>	<b>10</b>
<b>3 Auswirkungen auf die Umweltgüter</b>	<b>11</b>
3.1 Schutzgut Mensch	11
3.2 Schutzgut Landschaft	12
3.3 Schutzgut Wasser	12
3.4 Schutzgut Klima und Luft	12
3.5 Schutzgut Boden	12
3.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen	14
3.7 Fazit Umweltauswirkungen	15
<b>4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz</b>	<b>15</b>
<b>5 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes</b>	<b>18</b>
5.1 Beschreibung des Standortes und Ausführungen zu den geschützten Arten	18
5.2 Betrachtung der einzelnen Artengruppen	19
5.3 Fazit Artenschutz	20
<b>6 Zusammenfassung</b>	<b>20</b>

## **ANLAGEN**

bulwiengesa AG: Hirschberg – Potenzial- und Auswirkungsanalyse Edeka-  
Erweiterung / Drogeriemarkt-Ansiedlung (bulwiengesa 2017)

Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrstechnische  
Untersuchung zur Verbesserung des Verkehrsablaufes im Zuge der B 3  
OD Großsachsen; November 2016 (in Auszügen).

## **Teil A - Planungsbericht**

### **1 Anlass und Ziel der 1. Bebauungsplanänderung**

Am 12.06.2009 sind die Bebauungspläne „Sterzwinkel I und II“ in Kraft getreten. Inzwischen ist das Baugebiet Sterzwinkel in allergrößten Teilen bebaut. Als eine der letzten Baulücken im Baugebiet ist ein Gewerbegrundstück an der B 3 vorhanden.

Im Bebauungsplan wurden für das Gewerbegebiet restriktive Regelungen bezüglich der Ansiedlung von Einzelhandel entsprechend des kommunalen Einzelhandelskonzeptes getroffen. Ziel des Konzeptes war zu diesem Zeitpunkt der Schutz des bestehenden Einzelhandels in der Breitgasse (EDEKA-Markt und Drogeriemarkt), der diese Einschränkungen (Ausschluss von großflächigem, zentrenrelevanten Einzelhandel, Beschränkung des Einzelhandels auf das nördliche Grundstück) begründete. Inzwischen existieren die beiden Märkte in der Breitgasse nicht mehr und in Hirschberg besteht bezüglich dieser Sortimente eine Versorgungslücke.

Ziel der 1. Bebauungsplanänderung ist es, zum einen eine Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes zu ermöglichen und entsprechend der Kundenachfrage die Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> zu erweitern. Zum anderen soll auf dem unmittelbar angrenzenden Grundstück zur Schließung der gutachterlich ermittelten Versorgungslücke u. a. im Bereich Drogerie der Einzelhandel im Gewerbegebiet zugelassen werden. Konkret besteht das Interesse von Investoren in der Baulücke einen Drogeriemarkt (kombiniert mit einem Therapiezentrum für Krankengymnastik, Ergo- und Logopädie) zu errichten.

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes handelt sich um eine Innenbereichsplanung. Eine Umweltprüfung ist als Teil B der Begründung angefügt.

### **2 Änderungsbereich**

Der Änderungsbereich umfasst innerhalb des Bebauungsplans „Sterzwinkel I und II“ mit seinen 7,5 ha nur die rund 1,1 ha Gewerbeflächen an der Bundesstraße 3.

### **3 Planungsvorgaben**

#### **3.1 Rechtliche Rahmenbedingungen**

Bei der Änderung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:

##### **Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

**Planzeichenverordnung (PlanzV90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017.

**Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, S. 582; ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.03.2018 (GBl. S. 65)

#### **3.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan**

Der Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes, insbesondere die Inhalte der Auswirkungsanalyse von Nahversorgungsvorhaben in Hirschberg, wurden im Vorfeld mit dem Nachbarschaftsverband (NV) Heidelberg - Mannheim abgestimmt. Mit Schreiben vom 18.01.2017 hat der NV seine Stellungnahme abgegeben.

„Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt im Vorhabensbereich eine Sonderbaufläche „Großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant“ dar. Aus Sicht der Flächennutzungsplanung steht einer Erweiterung des Lebensmittelmarktes und Neuansiedlung eines Drogeriemarktes an dieser Stelle nichts entgegen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes (..) ist aus fachlicher Sicht nicht erforderlich.“

Da der Flächennutzungsplan seinerseits mit der Regionalplanung abgestimmt und vom Regierungspräsidium genehmigt wurde, ist das Sondergebiet „Großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant“ im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

#### 4 Planinhalte der Bebauungsplanänderung

Alle von der 1. Änderung nicht berührten Inhalte, Regelungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten fort und bleiben unverändert weiterhin in Kraft.

Die Bebauungsplanänderung umfasst folgende Änderungen:

- Umwandlung von rund 0,6 ha eingeschränkter Gewerbegebietsfläche (GEe) ausschließlich für nicht großflächigen Einzelhandel in ein Sondergebiet „Großflächige Handelseinrichtungen zentrenrelevant“ (SO Ez) mit maximal 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK).
- Streichung des Ausschlusses von Einzelhandel für eine 0,3116 ha große Gewerbegebietsfläche (GEe 2) in der Erdgeschoßzone und zulässiger Überschreitung der GRZ bis 0.9 für wasserdurchlässig hergestellte Stellplätze.
- Geringfügige Anpassung der Baugrenzen im Änderungsbereich unter Verringerung der überbaubaren Fläche im GEe 2.
- Anpassung eines zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebotes entlang der Straße „Im Sterzwinkel“ unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Zufahrten.
- Pflanzung von fünf Bäumen, Standort variabel

Da durch die Planänderung ggf. Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation in Großsachsen und den Verkehr auf der Bundesstraße 3 entstehen, wurden entsprechende Gutachten zum Thema Nahversorgung und Verkehr erarbeitet. Die Ergebnisse sind im Folgenden zusammengefasst:

##### 4.1 Auswirkungs- und Sensitivitätsanalyse Nahversorgungsvorhaben (bulwiengesa 2017, s. Anlage)

Bei der Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes von derzeit 800 m<sup>2</sup> auf ca. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie der Ansiedlung eines Drogeriemarktes handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben. Zudem ist das Gesamtvorhaben (EDEKA-Erweiterung und Drogeriemarkt) als Agglomeration zu begreifen und somit als großflächiges Einzelhandelsprojekt zu beurteilen.

Die gutachterliche Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

- Es bestehen keine raumordnerischen und städtebaulichen Bedenken gegen die Erweiterung des EDEKA-Marktes am Standort. Die Erweiterung ist zu befürworten.
- Neben der Ansiedlung eines Drogeriemarktes (Sortimentslücke) besteht weiterer Bedarf an Verkaufsflächen am Standort bis zu einer

Größe von 650 bis 800 qm. Negative städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen in Hirschberg und im weiteren Umland sind nach der Einschätzung des Gutachtens nicht zu erwarten.

- Zudem wird die Teilfortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes („Einzelhandelsuntersuchung als Grundlage für ein gemeindliches Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße“, Acocella 2008) empfohlen.

#### **4.2 Verkehrstechnische Untersuchung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes und damit auch des Änderungsbereiches erfolgt über die B 3. Es wurde eine verkehrstechnische Bewertung der geplanten Nutzungsänderung im Plangebiet durchgeführt (s. Anlage Verkehrstechnische Untersuchung), in der die Fragestellung untersucht wird, welche verkehrliche Auswirkungen die zu erwartenden Neuverkehre auf den Streckenzug und die Knotenpunkte in der OD Großsachsen haben werden.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der direkte Anbindungsbereich „Im Sterzwinkel/B 3“ auch mit den zu erwartenden Neuverkehren leistungsfähig ist.

Allerdings wird als Voraussetzung für die Realisierung die Minderung der bestehenden Verkehrsdefizite im Zuge der Ortsdurchfahrt Großsachsens definiert. Ein entsprechendes Maßnahmenkonzept zur Minderung der bestehenden Verkehrsdefizite im Zuge der Ortsdurchfahrt wird vorgeschlagen. Ohne Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes ergibt sich durch die Verkehrszunahme im untersuchten Netzabschnitt eine spürbare Zunahme der Verkehrsdefizite für den nördlichen Abschnitt der B 3.

Um diese Beeinträchtigungen zu vermeiden, ist die Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes zur Minderung der bestehenden Verkehrsdefizite im Zuge der Ortsdurchfahrt vorgesehen.

#### **4.3 Begründung der geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen**

Die Baunutzungen im Plangebiet „Sterzwinkel I“ werden um ein Sondergebiet „Großflächige Handelseinrichtungen zentrenrelevant“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO ergänzt. Dieser Baugebietstyp mit einer Begrenzung der Verkaufsfläche auf 1.200 m<sup>2</sup> entspricht dem Erweiterungsbedarf des bestehenden Einzelhandelsstandort EDEKA-Markt. Die raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit ist, da im Flächennutzungsplan bereits genehmigt, bauplanungsrechtlich gegeben und wurde aktuell auch nochmals gutachterlich überprüft und bestätigt.

Zur Schließung der bestehenden Versorgungslücke in Hirschberg unter anderem im Bereich Drogeriemarktangebot entfällt im Rahmen der Bebauungsplanänderung für das GEe 2 der Ausschluss des Einzelhandels. Entsprechend der gutachterlichen Ergebnisse ist Einzelhandel (vgl. bulwiengesellschaft 2017) in diesem Gewerbegebiet denkbar, ohne dass es zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Einzelhandelssituation in Hirschberg oder im regionalen Kontext kommt.

Im geringfügigen Ausmaß wird im GEe 2 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen für Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zugelassen, sofern es sich hierbei um dauerhaft wasserdurchlässig angelegte Flächen handelt. Die Überschreitung der sogenannten „Kappungsgrenze“ von 0,8 als abweichende Bestimmung im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ausschließlich für wasserdurchlässig angelegte Stellplätze (s. TF 9.1.6) ist städtebaulich notwendig, da auf dem Grundstück eine höhere Anzahl an Stellplätzen bereitzustellen ist, als baurechtlich gefordert wird, um Parken und Parksuchverkehr im benachbarten Wohngebiet zu vermeiden. Ziel ist es verkehrsbedingte Unruhen in der unmittelbaren Umgebung einzuschränken.

Im Bereich des Wendehammers „Im Sterzwinkel“ wurde das Baufenster des GEe 2 geringfügig erweitert. Die „Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ bleiben unverändert.

Zur Berücksichtigung zwischenzeitlich bestehender Zufahrten erfolgt eine zeichnerische Anpassung des festgesetzten Pflanzgebotes entlang der Straße „Im Sterzwinkel“. Nach Punkt 9.1.4 der textlichen Festsetzungen darf die Pflanzgebotsfläche bereits im Ursprungsbebauungsplan für notwendige Zufahrten um 15 m pro Grundstück unterbrochen werden.

Die Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen werden entsprechend geändert und ergänzt. Die sonstigen städtebaulichen Vorgaben, wie Grundflächenzahl, Firsthöhe usw. werden aus dem Bebauungsplan „Sterzwinkel I“ unverändert übernommen.

#### **4.4 Begründung der geänderten örtlichen Bauvorschriften**

Die Änderung der örtlichen Bauvorschriften umfasst lediglich redaktionelle Ergänzungen bezüglich der Aufnahme des Sondergebietes in den Baugebietskatalog.



## 5 Flächenbilanz der Bebauungsplanänderung

	Änderungsbereich BP „Sterzwinkel I“		Änderungsbereich BP „Sterzwinkel I, 1. Änderung“	
	<i>Fläche in m<sup>2</sup></i>	<i>in %</i>	<i>Fläche in m<sup>2</sup></i>	<i>in %</i>
Gewerbegebiet GEe	11.162	100	5.116	46
Sondergebiet SO Ez	0	0	6.046	54
<i>gesamt</i>	<i>11.162</i>	<i>100</i>	<i>11.162</i>	<i>100</i>

## **Teil B – Umweltbericht**

### **1 Anlass und Aufgabenstellung**

Am 12.06.2009 sind die Bebauungspläne „Sterzwinkel I und II“ mit der Ausweisung von Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten in Kraft getreten. Inzwischen ist das Baugebiet Sterzwinkel weitgehend bebaut. Als eine der letzten Baulücken ist im Bereich Sterzwinkel I ein Gewerbegrundstück an der B 3 vorhanden. Die vorliegende 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Sterzwinkel I (im Weiteren auch kurz 1. Teiländerung oder Bebauungsplanänderung) betrifft den Bereich Sterzwinkel I und die hier ausgewiesenen Gewerbegebiete GEe 2 und GEe3, für welchen eine Nutzungsänderung erfolgen soll.

Ziel der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes ist es auf dem bestehenden und bereits bebauten Grundstück des Edeka Marktes (GEe 3 im Bebauungsplan von 2009) eine Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit zulässigen 800 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> zu ermöglichen. Hierzu soll ein Sondergebiet (SO Ez) auf dieser Fläche ausgewiesen werden. Eine Erweiterung der bebaubaren Fläche oder sonstiger das Grundstück betreffender Festsetzungen erfolgt nicht.

Auf dem angrenzenden, bisher unbebauten Grundstück (GEe 2 im Bebauungsplan von 2009) soll zur Schließung der Versorgungslücke im Bereich Drogerie der Einzelhandel im Gewerbegebiet zugelassen werden. Konkret besteht das Interesse von Investoren in der Baulücke einen Drogeriemarkt (kombiniert mit einem Therapiezentrum für Krankengymnastik, Ergo- und Logopädie) zu errichten.

Diese Nutzungsänderung macht entsprechend eine Änderung der Einschränkungen im Bebauungsplan erforderlich.

Schutzgebiete sind von der Teiländerung nicht betroffen.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rund 1,1ha bestehender Gewerbefläche an der B3.

### **2 Inhalte der Bebauungsplanänderung**

Die Bebauungsplanänderung umfasst folgende Änderungen:

- Umwandlung von rund 0,6 ha eingeschränkter Gewerbegebietsfläche (GEe) ausschließlich für nicht großflächigen Einzelhandel in ein Sondergebiet „Großflächige Handelseinrichtungen zentrenrelevant“ (SO Ez) mit maximal 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK).
- Streichung des Ausschlusses von Einzelhandel für eine 0,3116 ha große Gewerbegebietsfläche (GEe 2) und zulässiger Überschrei-

tung der GRZ bis 0.9 für wasserdurchlässig hergestellte Stellplätze.

- Geringfügige Anpassung der Baugrenzen im Änderungsbereich.
- Anpassung eines zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebotes entlang der Straße „Im Sterzwinkel“ unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Zufahrten

Alle nicht geänderten Inhalte des Bebauungsplanes Sterzwinkel I von 2009 gelten hierbei fort.

Die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Umweltgüter und die Belange Natur- und Artenschutzes werden nachfolgend dargestellt.

### **3 Auswirkungen auf die Umweltgüter**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Sterzwinkel I wurden in einem Umweltbericht und einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz die Auswirkungen der Gebietsausweisungen auf die Umweltgüter ermittelt und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich entstehender Eingriffe in Natur und Landschaft dargestellt.

Bei der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes handelt es sich im Wesentlichen um die Nutzungsänderung bereits ausgewiesener gewerblicher Bauflächen mit geringfügigen Flächenanpassungen. Nachfolgend werden die Auswirkungen dieser Änderungen auf die Umweltgüter überprüft und dargestellt.

#### **3.1 Schutzgut Mensch**

##### **Nah- und Kurzzeiterholung**

Dem Änderungsbereich als ausgewiesenem Gewerbegebiet kommt keine besondere Funktion für die Nah- und Kurzzeiterholung zu. An ausgewiesenen Wegeverbindungen werden keine Änderungen vorgenommen. Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf die Nah- und Kurzzeiterholung.

##### **Schallimmissionen**

Der Änderungsbereich und auch die angrenzenden Wohngebiete unterliegen Schallimmissionen aus der angrenzenden Bundesstraße B 3 und der S-Bahn-Linie 5. Diese Schallimmissionen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Durch die Nutzungsänderung im GEE 2 ist gegenüber dem bisher bereits zulässigen Gewerbe nicht mit einer signifikanten Erhöhung der Schallimmissionen in angrenzenden Bereichen zu rechnen. Der Bebauung in den Bereichen SO Ez und GEE 2 kommt auch eine abschirmende Wirkung gegenüber den Schallemissionen der Bundesstraße und der S-Bahn-Linie zu.

Die im Bebauungsplan von 2009 getroffenen Festsetzungen (Lärmpegelbereiche) und damit verbundene Vorgaben und Empfehlungen für den Gebäudeschallschutz gelten unverändert fort.

Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch durch die Bebauungsplanänderung werden nicht gesehen.

### **3.2 Schutzgut Landschaft**

Dem Bereich Sterzwinkel I und den hier ausgewiesenen Gewerbeflächen kommt keine besondere Bedeutung hinsichtlich des Orts- oder Landschaftsbildes zu. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft durch die geplante Teiländerung wird nicht gesehen.

### **3.3 Schutzgut Wasser**

Die Vorgaben des Bebauungsplanes zur Rückhaltung, Versickerung und Ableitung des Niederschlagswassers bleiben unverändert. Durch die dauerhaft wasserdurchlässige Ausführung der zusätzlichen Stellplatzfläche (bis zu ca. 312 m<sup>2</sup>) im GEe 2 treten auch hier keine Änderungen bezüglich Versickerung oder Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser ein.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser durch die geplante Teiländerung tritt nicht ein.

### **3.4 Schutzgut Klima und Luft**

Erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft gegenüber dem gültigen Bebauungsplan von 2009 entstehen durch die geplante Nutzungsänderung nicht. Dies gilt insbesondere für die Kaltluftentstehung und Barrierewirkung sowie die Frischluftentstehung aus den Grünflächen des Gebietes. Wegen des insgesamt geringen Flächenanteils werden auch durch die Anlage von Stellplätzen mit dauerhaft wasserdurchlässiger Oberfläche auf insgesamt 312 m<sup>2</sup> keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut gesehen.

### **3.5 Schutzgut Boden**

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden entstehen durch die Inanspruchnahme und Versiegelung offener Bodenfläche für Bebauung und Verkehrswege. Durch entsprechende Vorgaben des Bebauungsplanes zur Flächengestaltung von Freiflächen, Zufahrten und Stellplätze werden diese Beeinträchtigungen so gering wie möglich gehalten.

Durch die Änderung der Nutzung zu SO Ez ohne Änderung der flächenmäßigen Nutzung des Grundstücks entstehen keine Auswirkungen auf

das Schutzgut Boden.

Auswirkungen auf den Boden können im GEe 2 durch die Zulassung der Überschreitung der GRZ auf bis zu 0,9 für die Anlage von Stellplätzen mit dauerhaft wasserdurchlässiger Oberfläche entstehen.

Bei einer Grundstücksgröße von 3.116 m<sup>2</sup> kann somit eine Fläche von bis zu ca. 312 m<sup>2</sup> zusätzlich als Stellplatzfläche in dauerhaft wasserdurchlässiger Ausführung hergestellt werden. Hierdurch können die Bodenfunktionen auf einer bisher freien Bodenfläche beeinträchtigt werden.

Zur Bewertung der möglichen Auswirkungen der Oberflächenbefestigung durch diese Erhöhung der GRZ wird in der nachfolgenden Tabelle eine Bodenbilanz für diese Teilfläche erstellt. Ausgangssituation ist dabei der gültige Bebauungsplan von 2009.

	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bewertung [BWE/m <sup>2</sup> ]				Bewertung [BWE]
		Bf1	Bf2	Bf3	BfGesamt	
<b>Ausgangssituation</b>						
gärtnerisch gepflegte Grünanlage/Gärten im Innenbereich	312	1,000	1,000	1,000	1,000	312
<b>Summe Bestand</b>	<b>312</b>	<b>Bewertung des Bodens vor dem Eingriff</b>				<b>312</b>
<b>Planung (planintern)</b>						
wasserdurchlässige Stellplätze	312	0,500	0,500	0,500	0,500	156
<b>Summe Planung</b>	<b>312</b>	<b>Bewertung des Bodens nach dem Eingriff</b>				<b>156</b>
<b>Kompensationsbedarf [BWE Bestand - BWE Planung]</b>						<b>156</b>
<i>Beim Umrechnungsfaktor von 4 entspricht dies einem Ökopunktwertverän</i>					<b>623</b>	
BWE	= Bodenwerteinheiten					
Fläche [m <sup>2</sup> ]	= Eingriffsfläche in m <sup>2</sup>					
Bf1	= Bodenfunktion 1: natürliche Bodenfruchtbarkeit					
Bf2	= Bodenfunktion 2: Ausgleichskörper im Wasserkreislauf					
Bf3	= Bodenfunktion 3: Filter und Puffer für Schadstoffe					
Bf4	= Bodenfunktion 4: Sonderstandort für naturnahe Vegetation (Sonderfall)					
BfGesamt	= Bodenfunktionen 1-3 (Mittelwert)					

**Tabelle:** Bodenbilanz der Bebauungsplanänderung

Im Ergebnis entsteht durch die Planänderung ein Defizit von 156 Wertpunkten. Ein Ausgleich dieses Defizits durch gleichzeitige Entsiegelung von Bodenfläche ist in Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht möglich. Ein Ausgleich des Wertpunktedefizits kann in diesem Falle auch durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen erfolgen, wobei die Boden-

wertpunkte mit einem Faktor 4 in Wertpunkte nach der Ausgleichsverordnung umgerechnet werden.

Es entsteht somit ein Kompensationsbedarf von 623 Biotopwertpunkten.

### **3.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere entstehen durch die Nutzungsänderung vom derzeitigen GEe3 zum Sondergebiet SO Ez keine relevanten Auswirkungen. Überbaubare Flächen, Verkehrswege und Stellplätze bleiben hier im Rahmen der Teiländerung unverändert.

Die öffentliche Grünfläche und Baumreihe entlang der B 3 liegt außerhalb des Geltungsbereichs der Teiländerung und ist entsprechend nicht betroffen.

Eine Unterbrechung des im gültigen Bebauungsplan vorgesehenen Pflanzstreifens entlang der Erschließungsstraße „Im Sterzwinkel“ für die Anlage von Zufahrten für die geplanten Gebiete SO Ez und GEe 2 ist bereits im gültigen Bebauungsplan von 2009 vorgesehen und in der dafür erstellten Eingriffs- und Ausgleichsbilanz berücksichtigt. Durch die vorliegende 1. Teiländerung entstehen hier keine neuen oder zusätzlichen Auswirkungen.

Im Baugebiet GEe 2 wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung durch die geplante Erhöhung der GRZ auf 0,9 für Stellplätze in wasserdurchlässiger Ausführung eine Veränderung vorgenommen. Betroffen ist hiervon eine Teilfläche von ca. 312 m<sup>2</sup>. Diese Fläche von bis zu ca. 312 m<sup>2</sup> die im gültigen Bebauungsplan als Vegetationsfläche anzusehen war, wird nun als Fläche für Stellplätze genutzt. Insbesondere durch die wasserdurchlässige Ausführung bleibt eine gewisse Restfunktion der Fläche erhalten. Als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere wird diese Fläche weitgehend entwertet.

Zum Ausgleich dieser Beeinträchtigung der Fläche als Standort und Lebensraum für Tiere und Pflanzen sind ggf. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese Maßnahmen können z.B. durch entsprechende Pflanzungen bestehen. Zur Ermittlung des Eingriffs und des Maßnahmenumfangs wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt (s. Kapitel 4).

### **3.7 Fazit Umweltauswirkungen**

Für die geplante 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Sterzwinkel I der Gemeinde Hirschberg wurden die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Umwelt-Schutzgüter ermittelt und geprüft.

Für die Umweltschutzgüter Mensch, Landschaft und Wasser werden durch die veränderte Nutzung des bereits seit 2009 als Gewerbefläche ausgewiesenen Bereiches keine Beeinträchtigungen festgestellt.

Für die Schutzgüter Boden sowie Tiere und Pflanzen werden auf einer Teilfläche von ca. 312 m<sup>2</sup> Auswirkungen gesehen.

Für das Schutzgut Boden entsteht eine gewisse Beeinträchtigung durch die Inanspruchnahme offener Bodenfläche für die Unterbringung zusätzlicher Stellplätze. Durch die wasserdurchlässige Oberflächengestaltung dieser zusätzlichen Stellplätze werden die Auswirkungen hier bereits gemindert.

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen wird diese Fläche als Standort und Lebensraum beeinträchtigt.

Zur Ermittlung und Bewertung dadurch entstehender Eingriffe sowie ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen werden eine Bodenbilanz sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt.

Belange des Artenschutzes werden nachfolgend ergänzend dargestellt.

## **4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz**

Für die von Veränderungen betroffene Teilfläche von bis zu 312 m<sup>2</sup> wird in der nachstehenden Tabelle eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt. Als Bestand gilt dabei der gültige Bebauungsplan von 2009.

Für diesen Bestand (Garten intensiv/Zierrasen und Garten mit Mindestbegrünung) werden insgesamt 2.150 Biotopwertpunkte errechnet. Für die geplanten Stellplätze mit dauerhaft wasserdurchlässiger Oberfläche werden 936 Wertpunkte ermittelt. Es besteht somit ein Ausgleichsbedarf von 1.214 Biotopwertpunkten nach der Ausgleichsverordnung. Da zusätzlich ein Defizit von 632 durch Umrechnung ermittelten Biotopwertpunkten mittels ökologischer Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden soll, ist in der Summe ein Defizit von 1.846 Wertpunkten auszugleichen.

Hierfür werden nachfolgend entsprechende Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

### **Maßnahmen zum Ausgleich**

Durch ökologische Aufwertung innerhalb des Plangebietes soll ein Aus-

gleich in der Höhe von 1.846 Wertpunkten ermöglicht werden. Innerhalb des Baugebietes stehen keine Flächen für ausgedehnte flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Daher wird als punktuelle Maßnahme die Anpflanzung von Bäumen gemäß der Pflanzenliste des Bebauungsplanes herangezogen. Hierbei soll je geschaffenem Stellplatz ein Baum (STU 20/25) gepflanzt werden. Auf den betroffenen ca. 312 m<sup>2</sup> können ca. 25 Stellplätze hergestellt werden.

Um einen Ausgleich von Eingriffen innerhalb des Baugebietes zu erzielen ist somit die Anpflanzung von 5 Einzelbäumen (STU 20/25) gemäß Pflanzenliste des Bebauungsplans Sterzwinkel I von 2009 im Bereich der Grundstücksfläche des GEE 2 erforderlich. Um die Nutzbarkeit des Grundstücks nicht einzuschränken, werden die Standorte der Bäume in der 1. Bebauungsplanänderung als variabel festgesetzt.

Diese Pflanzung ist als Maßnahme bereits in die nachstehende Bilanztafel aufgenommen.

Typ Nr.	Biotop- / Nutzungstypen und ihr Grundwert	Wertstufe Feinmodul Wertspanne	Bestand			Planung			
			Pkt./qm	Fläche in qm	Punkte	Planungswert Planungsmodul Wertspanne	Pkt./qm	Fläche in qm	Punkte
45.10 -45.30a	Öffentl. Einzelbäume auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen Straßenbäume STU 20/25, 5 Stk.					4-6	4	500	2.000
60.23	Wasserdurchlässiger Belag					I 2-4	3	312	935
60.60	Garten (Zierrasen, intensive Nutzung)	I 6-9	6	280	1.683				
60.60	Garten (10% Grundstück) Mindestbegrünung standortheimische	IV 15	15	31	467				
<b>Summen</b>		<b>Geltungsbereich</b>		<b>312</b>	<b>2.150</b>	<b>Geltungsbereich</b>		<b>312</b>	<b>2.935</b>
<b>Differenz:</b>		<b>-785 Wertpunkte</b> (negative Werte entsprechen einer Überkompensation)							

**Tabelle:** Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

### Gesamtbilanz

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz zeigt, dass durch die vorliegende Bebauungsplanänderung ein Eingriff in Biotop- und Nutzungstypen (Lebensraum für Tiere und Pflanzen) entsteht, der einen Ausgleich erfordert (1.215 Punkte).

Da ein Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden durch Flächenentsiegelung nicht möglich ist, wird aus der Bodenbilanz (Kapitel 3.5) ein weiterer Ausgleich an Biotopwertpunkten (623 Punkte) erforderlich.



Es besteht insgesamt ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 1.838 Biotopwertpunkten.

Durch die Anpflanzung von 5 Einzelbäumen (STU 20/25) im Bereich des Grundstücks GEe 2 kann ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe erzielt werden. Dies ist in der Tabelle Gesamtbilanz dargestellt. Es verbleibt ein Überschuss von 162 Biotopwertpunkten.

<b>Defizit Wertpunkte aus Bodenbilanz (Umrechnung mit Faktor 4)</b>			<b>-623</b>
<b>Defizit an Biotopwertpunkten</b>			<b>-1.215</b>
<b>Auszugleichende Wertpunkte</b>			<b>-1.838</b>
<b>Wertpunkte durch Ausgleichsmaßnahme</b>			<b>2.000</b>
<b>Gesamtbilanz (Wertpunkteüberschuss)</b>			<b>162</b>

**Tabelle:** Gesamtbilanz

## **5 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes**

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Sterzwinkel I sind die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen. Im Rahmen des § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG ist eine artenschutzrechtliche Prüfung für Planungs- und Zulassungsverfahren vorgeschrieben. Dabei stehen der Erhalt der Populationen einer Art sowie die Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten im Vordergrund. Insgesamt konzentriert sich das Artenschutzregime bei Planungs- und Zulassungsverfahren auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

**Schutzgebiete des Naturschutzes** sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes nicht vorhanden.

### **5.1 Beschreibung des Standortes und Ausführungen zu den geschützten Arten**

Aus den zum gültigen Bebauungsplan von 2009 bereits durchgeführten Untersuchungen des Gebietes sind keine Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Arten bekannt. Seither ist das Gebiet in weiten Teilen bebaut und intensiv genutzt. Somit ist ein denkbares Potential für geschützte Tier- und Pflanzenarten insgesamt gegenüber 2009 eher verringert.

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Sterzwinkel befinden sich bebaute Flächen einschließlich Zufahrten und Stellplätze.

Außerhalb des Geltungsbereichs, nach Osten grenzen ein asphaltierter Gehweg sowie ein angelegter Grünstreifen mit Baumpflanzung an (Straßenbegleitgrün an der B 3). Das Alter der vorhandenen Bäume ist größtenteils eher gering, so sind insbesondere keine Baumhöhlen oder Totholzbereiche festzustellen.

Das bislang unbebaute Grundstück stellt sich als eine ruderalisierte ehemalige Ackerfläche mit dichtem Aufwuchs und Vorherrschen von Brennessel, Goldrute und Brombeere dar.

Die angrenzenden Nutzungen – Supermarkt mit Parkplätzen, intensiv genutzte Hausgärten, befestigte Fahrzeugstellplätze sowie Straßen und Erschließungsanlagen lassen nicht auf das Vorkommen geschützter Tier- oder Pflanzenarten schließen.

Bereits 2007 wurde ein Gutachten zu einem möglichen Vorkommen des Feldhamsters erstellt. Aufgrund der damaligen faunistischen Untersuchungen wurde ein Vorkommen des Feldhamsters auf der gesamten Gemarkung Hirschberg mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen. Seither hat sich durch die Bebauung des Gebietes und die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung die Habitatqualität für den Feldhamster weiter verschlechtert so dass eine neue Ansiedlung auf der Restfläche des Plan-

gebietes auch heute ausgeschlossen werden kann.

Da es weder aus den tatsächlich angetroffenen Strukturen und Nutzungen noch aus vorliegenden Unterlagen (Umweltbericht zum gültigen Bebauungsplan 2009) oder aus Beobachtungen Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten gibt, wird auf die Durchführung einer detaillierten Artenschutz-Vorprüfung bzw. einer eingehenden Artenschutzprüfung verzichtet.

Es erfolgt eine Übersicht zu den einzelnen Artengruppen.

## **5.2 Betrachtung der einzelnen Artengruppen**

Zu den einzelnen geschützten Artengruppen ist festzuhalten:

### **Säugetiere:**

Als Arten der Feldflur kommt hier insbesondere der Feldhamster in Betracht. Ein Vorkommen wurde jedoch bereits 2007 aufgrund der damaligen faunistischen Untersuchungen mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen. Seither hat sich durch die Bebauung des Gebietes und die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung die Habitatqualität für den Feldhamster weiter verschlechtert, so dass eine Neuansiedlung auf der Restfläche des Plangebietes auch heute ausgeschlossen werden kann.

Fledermäuse als weitere möglicherweise vorkommende Säugetierarten sind nicht betroffen, da keine Brut- oder Überwinterungsquartiere (Höhlenbäume) betroffen sind.

Auf ein Vorkommen weiterer geschützter Säugetierarten bestehen keine Hinweise für diese Arten stellt die begrenzte Restfläche in der Regel keinen geeigneten Lebensraum dar.

### **Vögel:**

Ein Vorkommen relevanter Vogelarten in dem Bereich ist nicht bekannt. Bei der insgesamt eher geringen Flächengröße mit den vorhandenen Randstörungen (Hausgärten mit Hauskatzen, Straßen) ist die Habitatqualität für Vogelarten eher als gering einzustufen.

Gemäß Vogelschutz-RL gelten alle freilebenden Vogelarten als besonders geschützt. Durch die Planänderung sind für die Vogelarten keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **Amphibien und Reptilien:**

Aufgrund der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung mit regelmäßiger Maschinenbearbeitung der Fläche und dem heute flächendeckend vorhandenen hohen Pflanzenbewuchs ist ein Vorkommen geschützter Reptilienarten nicht anzunehmen. Insbesondere auch für die verbreitet vorkommende Zauneidechse fehlen geeignete Lebensraumstrukturen zum Sonnen, als Versteck oder für die Überwinterung. Feuchtbereich für als Lebensraum für Amphibien sind nicht vorhanden.

#### **Weichtiere:**

Kein Vorkommen relevanter Arten.

#### **Schmetterlinge:**

Kein Vorkommen relevanter Arten bekannt und aufgrund der Nutzungsin-  
tensität und der isolierten Lage der Restfläche nicht zu erwarten.

#### **Käfer:**

Relevante Arten sind in der Regel an das Vorkommen geeigneter zumeist  
älterer Gehölzbestände gebunden und somit im Änderungsbereich nicht  
zu erwarten.

#### **Libellen:**

Relevante Arten sind in der Regel an das Vorkommen geeigneter Lebens-  
räume mit Gewässern gebunden und somit im Änderungsbereich nicht zu  
erwarten

#### **Farn- und Blütenpflanzen, Flechten:**

Aufgrund der Standortausprägung und der vorangegangenen landwirt-  
schaftlichen Nutzung ist ein Vorkommen der geschützten Arten nicht zu  
erwarten.

### **5.3 Fazit Artenschutz**

Es bestehen keine Hinweise darauf, dass lokale Populationen von den  
geplanten Maßnahmen negativ betroffen werden könnten. Insbesondere  
bleibt auch die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische  
Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Planungen für  
alle planungsrelevanten Arten erhalten.

Die vorangehende Aufstellung zu den relevanten geschützten Artengrup-  
pen zeigt, dass aufgrund der intensiven angrenzenden Nutzungen, der  
isolierten Flächenlage und der geringen Ausdehnung des Änderungsbe-  
reiches eine Beeinträchtigung geschützter Tier- und Pflanzenarten durch  
die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Sterzwinkel I nicht zu erwarten  
ist. Es gibt keine Hinweise darauf, dass lokale Populationen von den ge-  
planten Maßnahmen negativ betroffen werden könnten.

Die Anforderungen des Artenschutzes werden erfüllt.

## **6 Zusammenfassung**

Für das Baugebiet Sterzwinkel I besteht ein gültiger Bebauungsplan seit  
2009. Die vorliegende 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Sterzwinkel  
I betrifft die ausgewiesenen Gewerbegebiete GEe 2 und GEe3, für wel-  
chen eine Nutzungsänderung erfolgen soll. Diese Nutzungsänderung

macht entsprechend eine Änderung der Einschränkungen im Bebauungsplan erforderlich.

Schutzgebiete sind von der Teiländerung nicht betroffen.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rund 1,1ha bestehender Gewerbefläche an der B3. Alle nicht geänderten Inhalte des Bebauungsplanes Sterzwinkel I von 2009 gelten hierbei fort.

Es wurden die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Umweltgüter und die Belange Natur- und Artenschutzes geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass durch die Erhöhung der GRZ im GEe 2 eine Fläche von 312 m<sup>2</sup> als freie Bodenfläche verloren geht und im Wesentlichen nicht mehr als Standort und Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Verfügung steht. Für diese Eingriffe wurden eine Bodenbilanz sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt.

Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf, welcher durch die zusätzliche Anpflanzung von Bäumen kompensiert werden kann.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Sterzwinkel I sind die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen. Dabei stehen der Erhalt der Populationen einer Art sowie die Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten im Vordergrund.

Für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes gibt es keine Hinweise auf ein Vorkommen geschützter Arten. Aus vorangegangenen Verfahren und aufgrund einer Überprüfung des Standortes wurden weiterhin keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten gefunden. Geprüft wurde insbesondere auch eine Möglichkeit für ein Vorkommen des Feldhamsters. Dieses wurde bereits 2007 mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen.

Die Anforderungen des Artenschutzes werden erfüllt.